

**УДК 352.93**

**Галина Машлій, Ольга Гевко**

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

## **ПОЗИТИВНІ АСПЕКТИ ТА ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

**Galyna Mashliy, Olga Hevko**

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

### **POSITIVE ASPECTS AND PROBLEMS OF CONDOMINIUMS**

Сьогодення зумовлено потребу створення та розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що є перспективним напрямом реформування ЖКГ. ОСББ надає мешканцям багатоповерхівок ряд переваг, серед яких можна виділити деякі основні.

По-перше, можливість самостійного прийняття рішень щодо спрямування коштів на вирішення конкретних завдань утримання житлових і нежитлових приміщень та прибудинкової території, а також контролю за їх використанням. При цьому ОСББ за умови достатніх фінансових надходжень може максимально забезпечити високу якість послуг та комфортні умови проживання населення (чистоту загальних приміщень будівель, належне облаштування території, справність ліфтів та інше), при цьому маючи право вибору постачальників товарів та послуг.

По-друге, завдяки наявності сформованого штату персоналу ОСББ (електрик, сантехнік та ін.) здійснюється оперативне реагування на аварійні ситуації у сфері електро-, тепло- та водопостачання, а також заходи щодо їх попередження.

По-третє, передача у довгострокове користування або власність прибудинкової території унеможливорює проведення за рішенням відповідних місцевих рад її додаткової забудови, створення паркінгів тощо. Натомість об'єднання співвласників можуть отримувати прибуток від здачі в оренду або інших напрямів використання місць загального користування.

По-четверте, оскільки згідно чинного законодавства ОСББ є неприбутковою організацією, то це дає змогу скористатися пільгами в оподаткуванні й таким чином зменшити суму внесків за надані послуги.

По-п'яте, спрощується процес захисту інтересів мешканців перед органами влади та комунальними службами, а також оформлення необхідних довідок, оскільки це здійснюється ОСББ.

По-шосте, при обслуговуванні ЖЕКом жителям будинків потрібно часто оббивати пороги цих установ, оскільки доводиться зустрічатися із затримуванням вирішення нагальних житлово-комунальних проблем через відсутність необхідних коштів, брак персоналу, брак належної уваги до потреб населення. Утворення ОСББ за умови їх успішного функціонування значно підвищує якість утримання будинку, спрощує комунікації співвласників з керівництвом.

По-сьоме, ОСББ замість плати послуг з утримання будинку та прибудинкової території для деяких жителів можуть зарахувати виконання ними певних видів робіт для потреб даного об'єднання.

По-восьме, об'єднання співвласників може більш ефективно реалізовувати заходи з енергозбереження, що у свою чергу, сприяє економії спожитих паливно-енергетичних та фінансових ресурсів.

Проте процес становлення ОСББ відбувається складно, оскільки його здійснення пов'язане із необхідністю вирішення деяких досить складних проблем.

По-перше, згідно законодавства України передача ненових будинків ОСББ передбачає проведення капітального ремонту попереднім балансоутримувачем, що на практиці не реалізується. А за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України майже дві третини вітчизняного житлового фонду потребує капітального ремонту[4]. Отже, створення ОСББ у цих будинках передбачатиме перекладення тягара значних фінансових витрат на плечі самих жителів багатоповерхівок.

По-друге, існує проблема недостатньої ефективності законодавчо-нормативних актів, що регулюють діяльність ОСББ. Зокрема, зі значними труднощами здійснюється передача на баланс даних організацій земельних ділянок, на яких розміщений будинок, а також прибудинкових територій.

По-третє, створення об'єднань співвласників вимагає великих стартових витрат. При цьому цікавим є досвід Вінницької міської ради, яка взяла на себе затрати на виготовлення документації на прибудинкову територію при створенні ОСББ.

По-четверте, ОСББ є економічно виправданим при умові, якщо до його складу входить достатня кількість співвласників, тому що в іншому випадку витрати на заробітну плату його персоналу та інші загальні накладні витрати призведуть до значного зростання суми внесків окремо взятого жителя. Тому при невеликій кількості квартир в одному будинку було б створювати одне ОСББ на основі кількох таких будинків, якщо вони розташовані компактно. Це сприятиме збільшенню суми фінансових надходжень об'єднання та оптимізації платежів.

По-п'яте, існує проблема вибору ініціативної, відповідальної, чесної та енергійної людини, яке буде здійснювати управління діяльністю ОСББ, а також готовності жителів будинків брати на себе відповідальність за утримання приміщень та територій. Більшість мешканців при цьому є недостатньо некомпетентними у житлово-комунальних питаннях.

По-шосте, на даний час ОСББ не можуть скористатися пільговими або безвідсотковими кредитами через відсутність відповідних державних програм.

По-сьоме, ОСББ можуть зустрітися з проблемою несплати необхідної суми коштів жителями будинків внаслідок високої вартості послуг, відсутності достатнього рівня доходів населення в умовах кризових явищ чи інші причини.

Отже, розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні вимагає як здійснення заходів із вдосконалення законодавчо-нормативного врегулювання питань їх діяльності, так і належної уваги суспільства, сприяння зі сторони місцевих органів влади.

### Література:

1. Процак К.В. Сучасні проблеми функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків /К. В. Процак, О. П. Просович. [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/34924/1/23\\_145-150.pdf](http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/34924/1/23_145-150.pdf)
2. ОСББ – у запитаннях і відповідях/[Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://misto-zinkiv.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=777:2016-06-14-12-47-21&catid=43:2011-12-30-09-43-02&Itemid=50](http://misto-zinkiv.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=777:2016-06-14-12-47-21&catid=43:2011-12-30-09-43-02&Itemid=50)
3. Литвин О.Ю. Проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків/ О.Ю. Литвин. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/3.2/266.pdf>
4. 70 % українських будинків непридатні для життя /Інформаційний портал ZNAJ.UA/ [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://znaj.ua/news/regions/49737/70-ukrayinskih-budinkiv-ye-nepridatnimi-dlya-zhittya.html>
5. ОСББ – пастка чи порятунк для багатоквартирних будинків? / [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://zik.ua/news/2016/03/31/osbb\\_pastka\\_chy\\_poryatunok\\_dlya\\_bagatokvartirnyh\\_budynkiv\\_686120](http://zik.ua/news/2016/03/31/osbb_pastka_chy_poryatunok_dlya_bagatokvartirnyh_budynkiv_686120)
6. Стельмашук Д. ОСББ: переваги і недоліки /Д. Стельмашук [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://stelmarshchuk.info/604>